



Consorcio de Propietarios Chacras de Open Door.
Av. Dr. Cabred 1550 – (6708) –Open Door (B) -Tel. (02323)-496660Tel.
Tel. Of. Adm. (02323)-434646 chacrasopendoor.estudio@gmail.com

CONSORCIO LAS CHACRAS DE OPEN DOOR



Noviembre
2024

MEMO N° 125

Informe mensual para propietarios. Incluye rendición de cuentas del mes e información útil.



Consortio de Propietarios Chacras de Open Door.
Av. Dr. Cabred 1550 – (6708) –Open Door (B) -Tel. (02323)-496660Tel.
Tel. Of. Adm. (02323)-434646 chacrasopendoor.estudio@gmail.com

GASTOS PARTICULARES:

UF	Propietario	Total	Canon de construcción
9	ROMERO DANIELA	\$ 112.200,00	\$ 112.200,00
32	CICCIARO JUAN ESTEBAN	\$ 112.200,00	\$ 112.200,00
63	DESTUET EMILIANO	\$ 112.200,00	\$ 112.200,00
TOTAL		\$ 336.600,00	\$ 336.600,00

MULTAS Y APERCIBIMIENTOS DEL MES:

Sin novedades.

NOVEDADES DEL MES

EXPENSAS EXTRAORDINARIAS

En la presente liquidación se incluye la cuota 2/3.

Detallamos a continuación las novedades de mantenimiento extraordinario:

- Trabajos de pintura: En el mes de Noviembre, se ha realizado el trabajo de limpieza y pintura interior de la portería. En los próximos días se prevé continuar con el trabajo de pintura de la entrada. Asimismo se está trabajando en la reparación de las bases de los cestos de residuos para, una vez concluidos los trabajos de reparación, pintarlos.
- Colocación de piedra: En las próximas semanas se comenzara a trabajar en la colocación de piedras, comenzando con 2 equipos a distribuirse en las zonas más afectadas

NOVEDADES DE MANTENIMIENTO DEL MES

Se implemento un libro de órdenes de trabajo de mantenimiento para el seguimiento y control de dichas prestaciones. El mismo se encuentra a disposición de quien quiera darle vista, en oficina de intendencia.

Ordenanza Municipal Nro. 7154/2019

Esta norma dispone que los barrios cerrados, entre otros, son grandes generadores de residuos motivo por el cual son responsables y deben hacerse cargo de los costos de la recolección, transporte, tratamiento y disposición final de los residuos por ellos producidos, asegurándose una trazabilidad y un destino final sustentable. La obligación es la separación y tratamiento de los residuos sólidos urbanos (secos reciclables, poda y artículos electrónicos). Los Grandes Generadores quedan excluidos y no serán atendidos por el servicio público normal de recolección municipal, ni por el prestado por la empresa tercerizada contratada por el Municipio.

Con fecha 3 de julio hemos recibido acta de intimación para recoger los desperdicios de podas de la vía pública, esto nos obliga, más allá de emitir reclamo al ente municipal para reconsiderar la medida y permitir que el barrio continúe con su accionar de depositar las ramas donde se dejaban hasta el momento, a tomar medidas sobre este tipo de residuos, por tal motivo, se han contratado volquetes para depositar allí, las ramas y desperdicio de este tipo recolectados del espacio común.



Consorcio de Propietarios Chacras de Open Door.
Av. Dr. Cabred 1550 – (6708) –Open Door (B) -Tel. (02323)-496660Tel.
Tel. Of. Adm. (02323)-434646 chacrasopendoor.estudio@gmail.com

Asimismo, procurando brindar un servicio al propietario, se retirará hasta un metro cúbico (por mes) de cada UF. En caso que un propietario desee podar en su lote, deberá contratar volquete o algún otro servicio que retire las ramas de su propiedad y se haga cargo de la disposición final, quedando prohibido el depósito de las mismas en el espacio común como así también en las inmediaciones del barrio.

Mantenimiento de espacios verdes

- Corte de pasto barrio completo.
- Corte de pasto perímetro completo.
- Corte de pasto cerco eléctrico completo.
- Corte de pasto arroyo, plaza, canchita y administración.
- Recolección de ramas y bolsones.
- Limpieza de badén.
- Poda de ramas bajas en calle diagonal completa ambas manos.
- Poda de ramas bajas de Liquidámbar desde el lote 37 al 79.
- Poda de ramas secas en altura frente lotes 70 y 77.
- Limpieza de residuos en cuneta externa.
- Tratamiento Hormigas barrio completo.
- Riego de plaza y lago.
- Limpieza de perímetro (recolección de ramas post tormenta).
- Recolección de ramas caídas frente lote 85 (Sauce).
- Corte con tractor perímetro externo calles Rivadavia, La Rioja y Av. Cabred hasta portón de servicio.
- Poda de ramas secas y quebradas en altura frente lotes 9,10,19.

Mantenimiento eléctrico

- Cambio de lámparas luminarias perímetro (luminaria poste cerco N°10 y rotonda cerco N°1).
- Reparación de portalámparas farola frente lote 8.
- Cambio de tubo LED ingreso propietarios.
- Reparación portalámparas y cambio de lámpara luminaria cantero de la plaza.

Mantenimiento en general

- Cambio base cesto de residuos lotes 26,28

OBRAS PARTICULARES

Actualización de montos a pagar a partir del 01/11/2024:

- Canon por inicio y finalización de obra. El propietario deberá abonar los honorarios al arquitecto por un valor de \$ 170.000,00.-
- Canon de construcción: valor mensual a pagar \$ 112.200,00.

Próxima actualización: 02/2025



Consorcio de Propietarios Chacras de Open Door.
Av. Dr. Cabred 1550 – (6708) –Open Door (B) -Tel. (02323)-496660Tel.
Tel. Of. Adm. (02323)-434646 chacrasopendoor.estudio@gmail.com

RECORDATORIO PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN DE SANCIONES – SEGÚN LO ESTIPULADO EN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE FECHA 02/04/2011

Punto 6. **Cumplimiento del Reglamento de Copropiedad vigente en relación a ruidos molestos, animales domésticos sueltos, control de velocidad de rodados. Procedimiento a seguir una vez producida la infracción. Multa aplicable conforme Art. 23 Inc. b)-.** El Sr. Presidente informa que este punto es meramente informativo. Toma la palabra el Sr. Carlos Damián quién expresa que a pedido del Consejo y de algunos copropietarios se ha incluido dicho punto en el orden del día. En el mismo se tratan particularmente tres infracciones, a saber: ruidos molestos, animales sueltos y exceso de velocidad.

A continuación el Dr. Damián informa a la Asamblea que el Administrador debe aplicar con mayor rigor lo normado en el art. 23 inc b) del Reglamento de Copropiedad y se multe a aquellos propietarios que provoquen ruidos molestos que excedan la normal tolerancia entre vecinos, que no tengan efectivo control sobre sus mascotas y que violen los límites de velocidad permitidos.

El procedimiento sería el siguiente:

Las infracciones a las obligaciones establecidas por el Reglamento de Copropiedad vigente, serán sancionadas por el Administrador, de conformidad a lo dispuesto en el art.23 inc b) del citado cuerpo legal.

Las multas se graduarán según la importancia de la infracción cometida y serán:

1. Apercibimiento verbal por parte de la Administración
2. Apercibimiento por escrito por parte de la Administración en el Libro de Infracciones.
3. Multas pecuniarias que serán impuestas por la Administración proporcionadas al incumplimiento y graduadas entre una y cinco veces el importe promedio de las expensas comunes devengadas por la unidad en los tres meses anteriores a la infracción.

Cualquier propietario podrá denunciar por escrito el incumplimiento como así también podrá hacerlo el personal de vigilancia dando cuenta por escrito a la Administración. Todo ello deberá constar en el Libro de Infracciones que tendrá la Administración.

Las denuncias deberán contener un relato breve de la falta cometida, fecha, lugar, la individualización de su autor, elementos utilizados y testigos si los hubiere.

La Administración citará, dentro de los diez días de radicada la denuncia en la Administración, al presunto autor de la falta y se resolverá en forma inmediata sobre la sanción a imponer o sobre la inexistencia de ella, dejándose constancia en el Libro de Infracciones. Se considerará reincidente a aquel propietario que en el plazo de un año haya sido multado en más de dos ocasiones y, en este caso, al existir una tercera infracción, se le aplicará directamente el máximo previsto (cinco veces el importe promedio de las expensas comunes devengadas por su unidad en los tres meses anteriores a la infracción).

La multa impuesta será incluida en la próxima expensa siguiente a la fecha de la infracción y deberá ser abonada en la misma fecha junto con la expensa mensual. Se considerarán “ruidos molestos” aquellos que impidan el normal descanso del vecindario, en especial, en horarios de la siesta de 14.00 hs. a 16.00 hs. y después de las 24.00 horas.

Se considerará la falta de control sobre mascotas cuando el animal se encuentre fuera del predio propietario sin estar atado y en compañía de una persona que lo controle.

Se considerará exceso de velocidad cuando cualquier tipo de rodado sea conducido por algún propietario o tercero ajeno al Barrio se exceda de los límites marcados en los distintos sectores del Barrio. Exponemos a



Consorcio de Propietarios Chacras de Open Door.
Av. Dr. Cabred 1550 – (6708) –Open Door (B) -Tel. (02323)-496660Tel.
Tel. Of. Adm. (02323)-434646 chacrasopendoor.estudio@gmail.com

continuación el registro de infracciones que llevamos en administración, en reemplazo del libro de infracciones:

UF	Propietario	Infraccion	Fecha	Sanción	Plazo 1 año de reincidencia

TELEFONOS UTILES:

Los mismos se encuentran, además, en el Memo General ubicado en el sitio web de Chacras.
Se recuerda que la cobertura del Servicio de Ayuda Médica tiene cobertura para todas las personas que se encuentran dentro del Barrio, propietarios y visitas.

PORTERÍA	(02323)-496014
INTENDENCIA	(02323)-15-330324
BOMBEROS	(02323)-422222
POLICIA -Comisaría 3 era. Open Door-	(02323)-496081/496188
POLICIA - Comisaría 1era. Luján-	(02323)-424672
AYUDA MEDICA -Urgencias-	(02323)-428899/420014
CLINICA GUEMES	(02323)-420066/420067
COOPERATIVA ELECTRICA	(02323)-441100
GAS NATURAL	(02323)-421742
ARQUITECTO GERMAN RANDAZZO	(02323)-15-624612
ADMINISTRACION ESTUDIO C. KETTE	(02323)-434646
ELECTRICISTA CRISTIAN	(02323)-15-533853/15-536332
FUMIGADORA LUJAN	(02323)-427304

MAILS DE CONTACTO:

Administración: adm.chacrasopendoor@gmail.com

Intendencia: intendenciachacrasdeopendoor@gmail.com